



TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lamagna Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 148/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC	5
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Precisazioni	14
Patti	14
Stato conservativo	14



Parti Comuni	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	18
Lotto 3	19
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	19
Confini	19
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	20
Precisazioni	20
Patti	20
Stato conservativo	20
Parti Comuni	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali	25
Lotto 4	25
Completezza documentazione ex art. 567	25
Titolarità	25
Confini	25
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali	26
Precisazioni	27
Patti	27
Stato conservativo	27

Parti Comuni	27
Servitù, censo, livello, usi civici	27
Caratteristiche costruttive prevalenti	27
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali	31
Stima / Formazione lotti	31
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Lotto 3	33
Lotto 4	34
Riserve e particolarità da segnalare	32
Riepilogo bando d'asta	38
Lotto 1	38
Lotto 2	38
Lotto 3	38
Lotto 4	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 148/2022 del R.G.E.	39
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 95.000,00	40
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 155.000,00	40
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 95.000,00	41
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 105.000,00	41

All'udienza del 02/11/2022, il sottoscritto Ing. Lamagna Alessio, con studio in Via Pierin del Vaga, 6 - 56100 - Pisa (PI), email ing.alessiolamagna@gmail.com, PEC alessio.lamagna@ingpec.eu, Tel. 3496058656, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.


PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONTEDERA SNC

Unità Immobiliare posta a Piano Terra di più ampio fabbricato da cui si accede da resede pertinenziale costituita da Ingresso/Soggiorno, Cucina, disimpegno, due camere, due bagni ed altro resede posto su fronte est, comprensiva di locale accessorio esterno ad uso ripostiglio.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONTEDERA SNC

Unità Immobiliare posta a Piano Terra di più ampio fabbricato da cui si accede da resede pertinenziale costituita da Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, loc.guardaroba e balcone posto su fronte ovest. Comprensiva di locale accessorio esterno ad uso ripostiglio.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONTEDERA SNC

Unità Immobiliare posta a Piano Primo di più ampio fabbricato cui si accede mediante resede privato costituito da Ingresso/Soggiorno/Pranzo, Cucina, due camere, disimpegno e due bagni. E' compreso Locale Tecnico posto a piano terra a comune con altra unità immobiliare.



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONTEDERA SNC

Unità Immobiliare posta a Piano Primo di più ampio fabbricato cui si accede mediante resede privato costituito da Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Cucina, disimpegno, due camere e bagno. E' compreso Locale Tecnico posto a piano terra a comune con altra unità immobiliare.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

A Ovest con Via Valdera, a Nord con Sub.23 e a Sud con il Sub.17.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	2,93 m	T
Ripostiglio esterno	11,00 mq	12,50 mq	0,25	3,13 mq	2,20 m	
Giardino	37,00 mq	37,00 mq	0,1	3,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				89,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,83 mq		

Per il calcolo della consistenza immobiliare si è fatto riferimento al D.P.R.138/1998 e alle Indicazioni OMI.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/2016 al 27/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 220, Sub. 21 Categoria F4
Dal 07/07/2016 al 27/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 220, Sub. 16 Categoria F4

Il sub.16 deriva da frazionamento del sub.8 (soppresso).

Il sub.21 deriva da frazionamento del sub.13 (soppresso).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	220	16		F4					T		
	3	220	21		F4					T		

Corrispondenza catastale

Trattandosi di Unità in corso di definizione non sono presenti in atti planimetrie catastali, di conseguenza non è possibile dichiarare la corrispondenza catastale.

ASTE GIUDIZIARIE PRECISAZIONI

Nessuna Precisazione

PATTI

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in stato di degrado dovuto principalmente allo stato di abbandono, si rileva presenza di umidità ed infiltrazioni.

L'unità immobiliare risulta da ultimare, sono infatti da completare le opere impiantistiche, mancano i sanitari nei bagni e le porte interne.

Il ripostiglio esterno risulta privo di porta di ingresso ed in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

Resede a Comune con i sub.17,18 e 19 della Part.220

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'accesso ai sub.21 e 22 (ex sub.13) è stata costituita Servitù di passo e non di sosta, per persone e veicoli, su una striscia di resede annesso al fabbricato di cui alla part.220 sub.14.

Il tutto come riportato nell'atto Notaio Dott.ssa Anna Gaudiano di Ponsacco del 16.03.2011 (trascrizione del 22.03.2011 reg.gen.n. 4468, reg.part.n. 2774).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non rilevabili.

Esposizione: Est-Ovest.

Altezza interna utile: 295 circa.

Str. verticali: Muratura intonacata.

Solai: Latero-cementizi.

Pareti esterne ed Interne: Intonacate

Pavimentazione interna: Ceramica.

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in legno con vetro doppio e persiane in legno, infissi interni in legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico ed idrico sottotracci da completare, impianto termico da ultimare (non vi sono radiatori e caldaia).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a LIVORNO il 22/03/2011
Reg. gen. 4470 - Reg. part. 944
Importo: € 830.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LIVORNO il 31/03/2014
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 581
Importo: € 130.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LIVORNO il 08/09/2014
Reg. gen. 10984 - Reg. part. 1746
Importo: € 31.900,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LIVORNO il 30/03/2015
Reg. gen. 3775 - Reg. part. 585
Importo: € 17.000,00
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ROMA il 30/08/2017
Reg. gen. 13855 - Reg. part. 2438
Importo: € 383.727,46
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 11/09/2017
Reg. gen. 14142 - Reg. part. 2495
Importo: € 169.075,60

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a PISA il 07/08/2014
Reg. gen. 10168 - Reg. part. 7334
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a PISA il 04/06/2015
Reg. gen. 7004 - Reg. part. 4931
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a PISA il 26/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 9909

L'intero complesso edilizio risulta inserito in ambito urbanistico Sub-Sistema dell'Edificato di recente formazione (Art.24.1 del vigente regolamento Urbanistico).

Risulta inoltre ricade in zona vincolata ai sensi dell'art.142 c.1 lett."b" del D.lgs. 42/2004 (territori contermini ai laghi).

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

I provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo sono:

- L.E. n.5/1958 (Sopraelevazione fabbricato esistente);
- C.E. n.407/1962 (Realizzazione fabbricato da adibirsi ad Uffici);
- C.E. in Sanatoria n.477/1993;
- D.I.A. n.202/2011 (Ristrutturazione edilizia del fabbricato in oggetto, frazionamento dello stesso e costruzione di n.4 unità immobiliari ad uso residenziale)

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non è stato possibile verificare l'impianto di smaltimento liquami.

Sono presenti difformità rispetto all'ultima pratica edilizia (D.I.A. n.202/2011) che peraltro risulta scaduta essendo mancante di comunicazione di fine lavori.

Nella fattispecie si rilevano difformità interne alle singole unità immobiliari ed alle altezze, difformità prospettiche e su parti comuni e relative alle aree esterne, con particolare riferimento alle aree a parcheggio, alle superfici permeabili, alla scala esterna, ai ripostigli esterni, alle recinzioni ed alla distanza di queste dal fabbricato.

Dovrà quindi essere predisposta Pratica di Sanatoria al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, successivamente si dovrà provvedere a presentazione di nuova pratica edilizia a completamento ed ultimazione delle opere interne ed esterne ed infine Comunicazione di ultimazione delle opere ed Attestazione Asseverata di Agibilità comprendente tutti gli allegati richiesti dalla vigente normativa (certificazioni impianti, Requisiti acustici, termici ecc..).

Si segnala infine che il sottoscala della scala esterna risulta tamponato, venendo così a costituire un locale chiuso non previsto nella D.I.A. n.202/2011; tale opera dovrà essere riportata allo stato di progetto previsto segnalando che, allo stato attuale, non risulta possibile stimarne con precisione, i costi di ripristino.

Dall'esame della cartografia disponibile (Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico), l'immobile risulta inserito nell'area di vincolo paesaggistico dei laghi, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. b) del D.lgs. 42/2004, come già evidenziato nel cap. "Normativa Urbanistica"). Dalle verifiche svolte risulta che alla data di presentazione della DIA del 2011 l'area non era ancora sottoposta a vincolo paesaggistico, sicché all'epoca non era richiesta l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica (si veda allegato).

Si evidenzia tuttavia che, per le opere eseguite in difformità rispetto alla DIA e riguardanti elementi prospettici ed esterni, essendo oggi l'area ricompresa in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, sarà necessario presentare istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi della normativa vigente.

Da aggiungere, che nell'ottica della regolarizzazione edilizia dovranno essere valutati anche gli aspetti idraulici e le eventuali prescrizioni derivanti dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) o da altri strumenti di pianificazione territoriale, qualora l'immobile risulti interessato da aree a rischio idraulico o esondazione.

Si precisa inoltre che, avendo la D.I.A. n.202/2011 previsto opere che hanno comportato variazioni strutturali (Deposito al Genio Civile - Progetto Strutturale n. 3504/11 (prot.n.249210 del 07.10.2011 e successiva Variante), ai fini dell'attestazione dell'Agibilità e della conformità urbanistico-edilizia dovrà essere prevista una verifica delle opere strutturali effettivamente realizzate con conseguente relazione di ultimazione lavori-dichiarazione di regolare esecuzione e successivo collaudo statico. Qualora non fosse possibile produrre la sopracitata documentazione per difformità dal progetto strutturale presentato e/o mancanza di certificati dei materiali ed esito positivo di prove di laboratorio dovrà essere presentata Sanatoria Sismica al momento non quantificabile in termini di onorario professionale e/o di opere eventuali.

In relazione alla possibilità di procedere con una sanatoria edilizia delle difformità riscontrate, si ritiene opportuno che prima della presentazione di eventuale istanza la proprietà prenda contatti con l'Amministrazione competente, al fine di valutare preventivamente le diverse criticità rilevate (urbanistiche, paesaggistiche e relative allo stato dei luoghi). Considerata inoltre la presenza di parti comuni e di interventi che coinvolgono l'intero fabbricato, appare altresì auspicabile la presentazione di un'unica pratica edilizia complessiva, anziché interventi frazionati sulle singole unità, al fine di garantire una valutazione organica dell'intero compendio immobiliare.

Il CTU, pertanto, non può esprimersi sull'esito della sanatoria, né sulla possibilità di sanare singole unità immobiliari isolatamente rispetto alle parti comuni e alle opere oggetto del titolo edilizio originario, trattandosi di valutazioni discrezionali di esclusiva competenza amministrativa.

Con riferimento quantificazione dei costi per una eventuale sanatoria, si precisa quanto segue:

il costo complessivo di un procedimento di sanatoria edilizia/accertamento di conformità/compatibilità paesaggistica/Sanatoria Sismica ecc è costituito da più voci (oblazione/sanzione pecuniaria, pagamento degli oneri concessori, diritti di segreteria, spese tecniche per la predisposizione degli elaborati progettuali, ecc.);

l'ammontare delle somme dovute è strettamente connesso a valutazioni discrezionali dell'Amministrazione, che in sede di istruttoria determina:

- se l'opera sia sanabile o meno;
- se applicare sanzioni, sanzione demolitoria o la fiscalizzazione ex art. 34 DPR 380/2001;
- il valore venale dell'immobile su cui calcolare l'eventuale sanzione pecunaria;
- gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione eventualmente dovuti;

Oltre che spese relative ad opere edilizie per eventuali sanatorie sismiche, demolizioni opere, ripristini ecc..

Tali elementi non sono predeterminabili con certezza in sede peritale, in quanto dipendono dal momento in cui verrà presentata l'istanza e dalle determinazioni dell'Amministrazione in quella sede.

Alla luce di ciò, ogni tentativo di stima dei costi risulterebbe meramente indicativo e privo di valore tecnico-giuridico.

Per questo motivo, pur avendo approfondito il quadro normativo e urbanistico, non è possibile formulare una stima attendibile dei costi di sanatoria senza che sia stata previamente avviata la relativa procedura presso l'Amministrazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

A Ovest con Via Valdera, ad Est con Sub.23, a Sud con il Sub.14 e a Nord con Sub.16.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	113,50 mq	1	113,50 mq	3,35 m	T
Ripostiglio esterno	11,00 mq	12,50 mq	0,25	3,13 mq	2,20 m	T
Giardino	51,00 mq	51,00 mq	0,1	5,10 mq	0,00 m	T
Balcone	14,50 mq	16,50 mq	0,3	4,95 mq	3,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				126,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,68 mq		

Per il calcolo della consistenza immobiliare si è fatto riferimento al D.P.R.138/1998 e alle Indicazioni OMI.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/2016 al 27/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 220, Sub. 20 Categoria F4 Piano T
Dal 07/07/2016 al 27/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 220, Sub. 17 Categoria F4 Piano T

Il sub.17 deriva da frazionamento del sub.8 ed accorpamaneto di porzione sub.9 e sub.7 (tutti soppressi).
Il sub.20 deriva da frazionamento del sub.13 (soppresso).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	220	17		F4					T	
	3	220	20		F4					T	

Corrispondenza catastale

Trattandosi di Unità in corso di definizione non sono presenti in atti planimetrie catastali, di conseguenze non è possibile dichiarare la corrispondenza catastale.



PRECISAZIONI

Nessuna Precisazione

PATTI

Nessun Patto da segnalare

STATO CONSERVATIVO

Sia l'unità ad uso abitativo che il ripostiglio esterno risultano in discrete condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

Resede a Comune con i sub.16,18 e 19 della Part.220

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'accesso ai sub.21 e 22 (ex sub.13) è stata costituita Servitù di passo e non di sosta, per persone e veicoli, su una striscia di resede annesso al fabbricato di cui alla part.220 sub.14.

Il tutto come riportato nell'atto Notaio Dott.ssa Anna Gaudiano di Ponsacco del 16.03.2011 (trascrizione del 22.03.2011 reg.gen.n. 4468, reg.part.n. 2774).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non rilevabili.

Esposizione: Est-Ovest.

Altezza interna utile: 280 circa.

Str. verticali: Muratura intonacata.

Solai: Latero-cementizi.

Pareti esterne ed Interne: Intonacate

Pavimentazione interna: Parquet.

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in legno con vetro doppio e persiane in legno, infissi interni in legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico ed idrico sottotracci, impianto termico con radiatori in alluminio e caldaia posta nella stanza guardaroba.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità risulta occupata.

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di Compravendita			
Dal 16/03/2011	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a LIVORNO il 22/03/2011
Reg. gen. 4470 - Reg. part. 944
Importo: € 830.000,00

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a LIVORNO il 31/03/2014

Reg. gen. 4130 - Reg. part. 581

Importo: € 130.000,00

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LIVORNO il 08/09/2014

Reg. gen. 10984 - Reg. part. 1746

Importo: € 31.900,00

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LIVORNO il 30/03/2015

Reg. gen. 3775 - Reg. part. 585

Importo: € 17.000,00

• **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO

ESECUTIVO

Iscritto a ROMA il 30/08/2017

Reg. gen. 13855 - Reg. part. 2438

Importo: € 383.727,46

• **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA il 11/09/2017

Reg. gen. 14142 - Reg. part. 2495

Importo: € 169.075,60

Trascrizioni

• **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a PISA il 07/08/2014

Reg. gen. 10168 - Reg. part. 7334

• **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a PISA il 04/06/2015

Reg. gen. 7004 - Reg. part. 4931

• **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a PISA il 26/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 9909

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso edilizio risulta inserito in ambito urbanistico Sub-Sistema dell'Edificato di recente formazione (Art.24.1 del vigente regolamento Urbanistico).

Risulta inoltre ricade in zona vincolata ai sensi dell'art.142 c.1 lett."b" del D.lgs. 42/2004 (territori contermini ai laghi).

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

I provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo sono:

- L.E. n.5/1958 (Sopraelevazione fabbricato esistente);

- C.E. n.407/1962 (Realizzazione fabbricato da adibirsi ad Uffici);
- C.E. in Sanatoria n.477/1993;
- D.I.A. n.202/2011 (Ristrutturazione edilizia del fabbricato in oggetto, frezionamento dello stesso e costruzione di n.4 unità immobiliari ad uso residenziale)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non è stato possibile verificare l'impianto di smaltimento liquami.

Sono presenti difformità rispetto all'ultima pratica edilizia (D.I.A. n.202/2011) che peraltro risulta scaduta essendo mancante di comunicazione di fine lavori.

Nella fattispecie si rilevano difformità interne alle singole unità immobiliari ed alle altezze, difformità prospettiche e su parti comuni e relative alle aree esterne, con particolare riferimento alle aree a parcheggio, alle superfici permeabili, alla scala esterna, ai ripostigli esterni, alle recinzioni ed alla distanza di queste dal fabbricato. Si segnala, inoltre che le verifiche aero-illuminanti non risultano rispettate nel Loc. Ingresso/Soggiorno/Pranzo.

Dovrà quindi essere predisposta Pratica di Sanatoria al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, successivamente si dovrà provvedere a presentazione di nuova pratica edilizia a completamento ed ultimazione delle opere interne ed esterne ed infine Comunicazione di ultimazione delle opere ed Attestazione Asseverata di Agibilità comprendente tutti gli allegati richiesti dalla vigente normativa (certificazioni impianti, Requisiti acustici, termici ecc..).

Si segnala infine che il sottoscala della scala esterna risulta tamponato, venendo così a costituire un locale chiuso non previsto nella D.I.A. n.202/2011; tale opera dovrà essere riportata allo stato di progetto previsto segnalando che, allo stato attuale, non risulta possibile stimarne con precisione, i costi di ripristino.

Dall'esame della cartografia disponibile (Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico), l'immobile risulta inserito nell'area di vincolo paesaggistico dei laghi, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 42/2004, come già evidenziato nel cap. "Normativa Urbanistica"). Dalle verifiche svolte risulta che alla data di presentazione della DIA del 2011 l'area non era ancora sottoposta a vincolo paesaggistico, sicché all'epoca non era richiesta l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica (si veda allegato).

Si evidenzia tuttavia che, per le opere eseguite in difformità rispetto alla DIA e riguardanti elementi prospettici ed esterni, essendo oggi l'area ricompresa in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, sarà necessario presentare istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi della normativa vigente.

Da aggiungere, che nell'ottica della regolarizzazione edilizia dovranno essere valutati anche gli aspetti idraulici e le eventuali prescrizioni derivanti dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) o da altri strumenti di pianificazione territoriale, qualora l'immobile risulti interessato da aree a rischio idraulico o esondazione.

Si precisa inoltre che, avendo la D.I.A. n.202/2011 previsto opere che hanno comportato variazioni strutturali (Deposito al Genio Civile - Progetto Strutturale n. 3504/11 (prot.n.249210 del 07.10.2011 e successiva Variante), ai fini dell'attestazione dell'Agibilità e della conformità urbanistico-edilizia dovrà essere prevista una

verifica delle opere strutturali effettivamente realizzate con conseguente relazione di ultimazione lavori-dichiarazione di regolare esecuzione e successivo collaudo statico. Qualora non fosse possibile produrre la sopraccitata documentazione per difformità dal progetto strutturale presentato e/o mancanza di certificati dei materiali ed esito positivo di prove di laboratorio dovrà essere presentata Sanatoria Sismica al momento non quantificabile in termini di onorario professionale e/o di opere eventuali.

In relazione alla possibilità di procedere con una sanatoria edilizia delle difformità riscontrate, si ritiene opportuno che prima della presentazione di eventuale istanza la proprietà prenda contatti con l'Amministrazione competente, al fine di valutare preventivamente le diverse criticità rilevate (urbanistiche, paesaggistiche e relative allo stato dei luoghi). Considerata inoltre la presenza di parti comuni e di interventi che coinvolgono l'intero fabbricato, appare altresì auspicabile la presentazione di un'unica pratica edilizia complessiva, anziché interventi frazionati sulle singole unità, al fine di garantire una valutazione organica dell'intero compendio immobiliare.

Il CTU, pertanto, non può esprimersi sull'esito della sanatoria, né sulla possibilità di sanare singole unità immobiliari isolatamente rispetto alle parti comuni e alle opere oggetto del titolo edilizio originario, trattandosi di valutazioni discrezionali di esclusiva competenza amministrativa.

Con riferimento quantificazione dei costi per una eventuale sanatoria, si precisa quanto segue:

il costo complessivo di un procedimento di sanatoria edilizia/accertamento di conformità/compatibilità paesaggistica/Sanatoria Sismica ecc è costituito da più voci (obblazione/sanzione pecuniaria, pagamento degli oneri concessionari, diritti di segreteria, spese tecniche per la predisposizione degli elaborati progettuali, ecc.); l'ammontare delle somme dovute è strettamente connesso a valutazioni discrezionali dell'Amministrazione, che in sede di istruttoria determina:

- se l'opera sia sanabile o meno;
- se applicare sanzioni, sanzione demolitoria o la fiscalizzazione ex art. 34 DPR 380/2001;
- il valore venale dell'immobile su cui calcolare l'eventuale sanzione pecuniaria;
- gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione eventualmente dovuti;

Oltre che spese relative ad opere edilizie per eventuali sanatorie sismiche, demolizioni opere, ripristini ecc.. Tali elementi non sono predeterminabili con certezza in sede peritale, in quanto dipendono dal momento in cui verrà presentata l'istanza e dalle determinazioni dell'Amministrazione in quella sede.

Alla luce di ciò, ogni tentativo di stima dei costi risulterebbe meramente indicativo e privo di valore tecnico-giuridico.

Per questo motivo, pur avendo approfondito il quadro normativo e urbanistico, non è possibile formulare una stima attendibile dei costi di sanatoria senza che sia stata previamente avviata la relativa procedura presso l'Amministrazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

A Nord con Sub.24, ad Ovest con Sub.19.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	89,50 mq	1	89,50 mq	2,82 m	1
Ripostiglio esterno	11,90 mq	13,50 mq	0,125	3,38 mq	2,20 m	T
Terrazza/Ingresso	8,50 mq	8,50 mq	0,3	2,55 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				95,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,43 mq		

Per il calcolo della consistenza immobiliare si è fatto riferimento al D.P.R.138/1998 e alle Indicazioni OMI. Essendo il Sub.22 a comune con il Sub.19, il coefficiente viene abbattuto del 50%.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/2016 al 27/03/2023	**** Omissis **** 	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 220, Sub. 18 Categoria F4 Piano 1



Il sub.18 deriva da modifica/frazionamento del sub.9 (soppresso).

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	220	18		F4						1	

Corrispondenza catastale

Trattandosi di Unità in corso di definizione non sono presenti in atti planimetrie catastali, di conseguenze non è possibile dichiarare la corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna Precisazione

PATTI

Nessun Patto da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in stato di degrado dovuto principalmente allo stato di abbandono e risulta da ultimare. Sono infatti da completare le opere impiantistiche, mancano pavimenti e rivestimenti, i sanitari nei bagni e le porte interne.

PARTI COMUNI

Resede a Comune con i sub.16,17 e 19 della Part.220;
Locale Tecnico posto a piano terra (Sub.22) a comune con altra unità (Sub.19);
Scala a comune (24) a comune altra unità (Sub.19).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'accesso ai sub.21 e 22 (ex sub.13) è stata costituita Servitù di passo e non di sosta, per persone e veicoli, su una striscia di resede annesso al fabbricato di cui alla part.220 sub.14.
Il tutto come riportato nell'atto Notaio Dott.ssa Anna Gaudiano di Ponsacco del 16.03.2011 (trascrizione del 22.03.2011 reg.gen.n. 4468, reg.part.n. 2774).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non rilevabili.

Esposizione: Est-Ovest.

Altezza interna utile: 280 circa.

Str. verticali: Muratura intonacata.

Solai: Latero-cementizi.

Pareti esterne ed Interne: Intonacate

Pavimentazione interna: assente.

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in legno con vetro doppio e persiane in legno, infissi interni in legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico ed idrico sottotracci da completare, impianto termico da utlimare (non vi sono radiatori e caldaia).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Presso

Data

Reg. gen.

Reg. part.

Registrazione

Presso

Data

Reg. N°

Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a LIVORNO il 22/03/2011
Reg. gen. 4470 - Reg. part. 944
Importo: € 830.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LIVORNO il 31/03/2014
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 581
Importo: € 130.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LIVORNO il 08/09/2014
Reg. gen. 10984 - Reg. part. 1746
Importo: € 31.900,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LIVORNO il 30/03/2015
Reg. gen. 3775 - Reg. part. 585
Importo: € 17.000,00
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ROMA il 30/08/2017
Reg. gen. 13855 - Reg. part. 2438
Importo: € 383.727,46
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 11/09/2017
Reg. gen. 14142 - Reg. part. 2495
Importo: € 169.075,60

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a PISA il 07/08/2014
Reg. gen. 10168 - Reg. part. 7334



• ATTO GIUDIZIARIO

Trascritto a PISA il 04/06/2015
Reg. gen. 7004 - Reg. part. 4931

• ATTO GIUDIZIARIO

Trascritto a PISA il 26/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 9909



NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso edilizio risulta inserito in ambito urbanistico Sub-Sistema dell'Edificato di recente formazione (Art.24.1 del vigente regolamento Urbanistico).

Risulta inoltre ricade in zona vincolata ai sensi dell'art.142 c.1 lett."b" del D.lgs. 42/2004 (territori contermini ai laghi).



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

I provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo sono:

- L.E. n.5/1958 (Sopraelevazione fabbricato esistente);
- C.E. n.407/1962 (Realizzazione fabbricato da adibirsi ad Uffici);
- C.E. in Sanatoria n.477/1993;
- D.I.A. n.202/2011 (Ristrutturazione edilizia del fabbricato in oggetto, frazionamento dello stesso e costruzione di n.4 unità immobiliari ad uso residenziale)



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non è stato possibile verificare l'impianto di smaltimento liquami.



Sono presenti difformità rispetto all'ultima pratica edilizia (D.I.A. n.202/2011) che peraltro risulta scaduta essendo mancante di comunicazione di fine lavori.

Nella fattispecie si rilevano difformità interne alle singole unità immobiliari ed alle altezze, difformità prospettiche e su parti comuni e relative alle aree esterne, con particolare riferimento alle aree a parcheggio,

alle superfici permeabili, alla scala esterna, ai ripostigli esterni, alle recinzioni ed alla distanza di queste dal fabbricato. Si nota, peraltro, presenza di solaio ligneo non rappresentato nei titoli edilizi.

Dovrà quindi essere predisposta Pratica di Sanatoria al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, successivamente si dovrà provvedere a presentazione di nuova pratica edilizia a completamento ed ultimazione delle opere interne ed esterne ed infine Comunicazione di ultimazione delle opere ed Attestazione Asseverata di Agibilità comprendente tutti gli allegati richiesti dalla vigente normativa (certificazioni impianti, Requisiti acustici, termici ecc..).

Si segnala infine che il sottoscala della scala esterna risulta tamponato, venendo così a costituire un locale chiuso non previsto nella D.I.A. n.202/2011; tale opera dovrà essere riportata allo stato di progetto previsto segnalando che, allo stato attuale, non risulta possibile stimarne con precisione, i costi di ripristino.

Dall'esame della cartografia disponibile (Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico), l'immobile risulta inserito nell'area di vincolo paesaggistico dei laghi, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. b) del D.lgs. 42/2004, come già evidenziato nel cap. "Normativa Urbanistica"). Dalle verifiche svolte risulta che alla data di presentazione della DIA del 2011 l'area non era ancora sottoposta a vincolo paesaggistico, sicché all'epoca non era richiesta l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica (si veda allegato).

Si evidenzia tuttavia che, per le opere eseguite in difformità rispetto alla DIA e riguardanti elementi prospettici ed esterni, essendo oggi l'area ricompresa in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, sarà necessario presentare istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi della normativa vigente.

Da aggiungere, che nell'ottica della regolarizzazione edilizia dovranno essere valutati anche gli aspetti idraulici e le eventuali prescrizioni derivanti dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) o da altri strumenti di pianificazione territoriale, qualora l'immobile risulti interessato da aree a rischio idraulico o esondazione.

Si precisa inoltre che, avendo la D.I.A. n.202/2011 previsto opere che hanno comportato variazioni strutturali (Deposito al Genio Civile - Progetto Strutturale n. 3504/11 (prot.n.249210 del 07.10.2011 e successiva Variante), ai fini dell'attestazione dell'Agibilità e della conformità urbanistico-edilizia dovrà essere prevista una verifica delle opere strutturali effettivamente realizzate con conseguente relazione di ultimazione lavori-dichiarazione di regolare esecuzione e successivo collaudo statico. Qualora non fosse possibile produrre la sopracitata documentazione per difformità dal progetto strutturale presentato e/o mancanza di certificati dei materiali ed esito positivo di prove di laboratorio dovrà essere presentata Sanatoria Sismica al momento non quantificabile in termini di onorario professionale e/o di opere eventuali.

In relazione alla possibilità di procedere con una sanatoria edilizia delle difformità riscontrate, si ritiene opportuno che prima della presentazione di eventuale istanza la proprietà prenda contatti con l'Amministrazione competente, al fine di valutare preventivamente le diverse criticità rilevate (urbanistiche, paesaggistiche e relative allo stato dei luoghi). Considerata inoltre la presenza di parti comuni e di interventi che coinvolgono l'intero fabbricato, appare altresì auspicabile la presentazione di un'unica pratica edilizia complessiva, anziché interventi frazionati sulle singole unità, al fine di garantire una valutazione organica dell'intero compendio immobiliare.

Il CTU, pertanto, non può esprimersi sull'esito della sanatoria, né sulla possibilità di sanare singole unità immobiliari isolatamente rispetto alle parti comuni e alle opere oggetto del titolo edilizio originario, trattandosi di valutazioni discrezionali di esclusiva competenza amministrativa.

Con riferimento quantificazione dei costi per una eventuale sanatoria, si precisa quanto segue:

il costo complessivo di un procedimento di sanatoria edilizia/accertamento di conformità/compatibilità paesaggistica/Sanatoria Sismica ecc è costituito da più voci (oblazione/sanzione pecuniaria, pagamento degli oneri concessionari, diritti di segreteria, spese tecniche per la predisposizione degli elaborati progettuali, ecc.); l'ammontare delle somme dovute è strettamente connesso a valutazioni discrezionali dell'Amministrazione, che in sede di istruttoria determina:

- se l'opera sia sanabile o meno;
- se applicare sanzioni, sanzione demolitoria o la fiscalizzazione ex art. 34 DPR 380/2001;

- il valore venale dell'immobile su cui calcolare l'eventuale sanzione pecuniaria;
- gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione eventualmente dovuti;

Oltre che spese relative ad opere edilizie per eventuali sanatorie sismiche, demolizioni opere, ripristini ecc.. Tali elementi non sono predeterminabili con certezza in sede peritale, in quanto dipendono dal momento in cui verrà presentata l'istanza e dalle determinazioni dell'Amministrazione in quella sede.

Alla luce di ciò, ogni tentativo di stima dei costi risulterebbe meramente indicativo e privo di valore tecnico-giuridico.

Per questo motivo, pur avendo approfondito il quadro normativo e urbanistico, non è possibile formulare una stima attendibile dei costi di sanatoria senza che sia stata previamente avviata la relativa procedura presso l'Amministrazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Aste Giudiziarie® LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,80 m	1
Ripostiglio esterno	11,90 mq	13,50 mq	0,125	3,38 mq	2,20 m	T
Terrazza/Ingresso	41,00 mq	41,00 mq	0,3	12,30 mq	0,00 m	1
Sottotetto	11,00 mq	11,50 mq	0,2	2,30 mq		
Totale superficie convenzionale:				85,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,98 mq		

Per il calcolo della consistenza immobiliare si è fatto riferimento al D.P.R.138/1998 e alle Indicazioni OMI. Essendo il Sub.22 a comune con il Sub.18, il coefficiente viene abbattuto del 50%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/2016 al 27/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 220, Sub. 19 Categoria F4 Piano 1

Il sub.18 deriva da modifica/frazionamento del sub.9 (soppresso).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	220	19		F4					1	

Trattandosi di Unità in corso di definizione non sono presenti in atti planimetrie catastali, di conseguenze non è possibile dichiarare la corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna Precisazione

PATTI

Nessun Patto da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'unità ad uso abitativo risulta in discrete condizioni manutentive.

Il locale tecnico a comune risulta privo di porta di ingresso ed in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

Resede a Comune con i sub.16,17 e 18 della Part.220;

Locale Tecnico posto a piano terra (Sub.22) a comune con altra unità (Sub.18);

Scala a comune (24) a comune altra unità (Sub.18).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'accesso ai sub.21 e 22 (ex sub.13) è stata costituita Servitù di passo e non di sosta, per persone e veicoli, su una striscia di resede annesso al fabbricato di cui alla part.220 sub.14.

Il tutto come riportato nell'atto Notaio Dott.ssa Anna Gaudiano di Ponsacco del 16.03.2011 (trascrizione del 22.03.2011 reg.gen.n. 4468, reg.part.n. 2774).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non rilevabili.

Esposizione: Est-Ovest.

Altezza interna utile: 215cm a Piano Seminterrato.

Str. verticali: Muratura intonacata sia per l'unità abitativa che per la pertinenza esterna.

Solai: Latero-cementizzi.

Copertura: Per l'unità abitativa Latero-cementizia poggiante su pareti in laterizio, per la pertinenza esterna profilati metallici e tavelloni.



Manto di copertura: laterizio per l'unità abitativa e lamiera per la pertinenza esterna.



Pareti esterne ed Interne: Intonacate

Pavimentazione interna: Monocottura.

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in legno con vetro singolo e persiane in legno, infissi interni in legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto termico con stufa a pellet (in disuso) e radiatori in alluminio in tutta la casa, solare termico per acqua calda sanitaria, presenza di climatizzatore in camera posizionata al piano primo.

Terreno esclusivo: Area circostante il fabbricato parzialmente pavimentata ed a giardino;

posto Auto:



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



L'unità immobiliare risulta occupata

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni



• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a LIVORNO il 22/03/2011

Reg. gen. 4470 - Reg. part. 944

Importo: € 830.000,00

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a LIVORNO il 31/03/2014



Reg. gen. 4130 - Reg. part. 581

Importo: € 130.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LIVORNO il 08/09/2014
Reg. gen. 10984 - Reg. part. 1746
Importo: € 31.900,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LIVORNO il 30/03/2015
Reg. gen. 3775 - Reg. part. 585
Importo: € 17.000,00
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ROMA il 30/08/2017
Reg. gen. 13855 - Reg. part. 2438
Importo: € 383.727,46
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 11/09/2017
Reg. gen. 14142 - Reg. part. 2495
Importo: € 169.075,60

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a PISA il 07/08/2014
Reg. gen. 10168 - Reg. part. 7334
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a PISA il 04/06/2015
Reg. gen. 7004 - Reg. part. 4931
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a PISA il 26/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 9909

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso edilizio risulta inserito in ambito urbanistico Sub-Sistema dell'Edificato di recente formazione (Art.24.1 del vigente regolamento Urbanistico).

Risulta inoltre ricade in zona vincolata ai sensi dell'art.142 c.1 lett."b" del D.lgs. 42/2004 (territori contermini ai laghi).

- D.I.A. n.202/2011 (Ristrutturazione edilizia del fabbricato in oggetto, frezionamento dello stesso e costruzione di n.4 unità immobiliari ad uso residenziale)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non è stato possibile verificare l'impianto di smaltimento liquami.

Sono presenti difformità rispetto all'ultima pratica edilizia (D.I.A. n.202/2011) che peraltro risulta scaduta essendo mancante di comunicazione di fine lavori.

Nella fattispecie si rilevano difformità interne alle singole unità immobiliari ed alle altezze, difformità prospettiche e su parti comuni e relative alle aree esterne, con particolare riferimento alle aree a parcheggio, alle superfici permeabili, alla scala esterna, ai ripostigli esterni, alle recinzioni ed alla distanza di queste dal fabbricato.

Dovrà quindi essere predisposta Pratica di Sanatoria al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, successivamente si dovrà provvedere a presentazione di nuova pratica edilizia a completamento ed ultimazione delle opere interne ed esterne ed infine Comunicazione di ultimazione delle opere ed Attestazione Asseverata di Agibilità comprendente tutti gli allegati richiesti dalla vigente normativa (certificazioni impianti, Requisiti acustici, termici ecc.).

Si segnala infine che il sottoscala della scala esterna risulta tamponato, venendo così a costituire un locale chiuso non previsto nella D.I.A. n.202/2011; tale opera dovrà essere riportata allo stato di progetto previsto segnalando che, allo stato attuale, non risulta possibile stimarne con precisione, i costi di ripristino.

Dall'esame della cartografia disponibile (Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico), l'immobile risulta inserito nell'area di vincolo paesaggistico dei laghi, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. b) del D.lgs. 42/2004, come già evidenziato nel cap. "Normativa Urbanistica"). Dalle verifiche svolte risulta che alla data di presentazione della DIA del 2011 l'area non era ancora sottoposta a vincolo paesaggistico, sicché all'epoca non era richiesta l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica (si veda allegato).

Si evidenzia tuttavia che, per le opere eseguite in difformità rispetto alla DIA e riguardanti elementi prospettici ed esterni, essendo oggi l'area ricompresa in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, sarà necessario presentare istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi della normativa vigente.

Da aggiungere, che nell'ottica della regolarizzazione edilizia dovranno essere valutati anche gli aspetti idraulici e le eventuali prescrizioni derivanti dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) o da altri strumenti di pianificazione territoriale, qualora l'immobile risulti interessato da aree a rischio idraulico o esondazione.

Si precisa inoltre che, avendo la D.I.A. n.202/2011 previsto opere che hanno comportato variazioni strutturali (Deposito al Genio Civile - Progetto Strutturale n. 3504/11 (prot.n.249210 del 07.10.2011 e successiva Variante), ai fini dell'attestazione dell'Agibilità e della conformità urbanistico-edilizia dovrà essere prevista una verifica delle opere strutturali effettivamente realizzate con conseguente relazione di ultimazione lavori-dichiarazione di regolare esecuzione e successivo collaudo statico. Qualora non fosse possibile produrre la sopracitata documentazione per difformità dal progetto strutturale presentato e/o mancanza di certificati dei

materiali ed esito positivo di prove di laboratorio dovrà essere presentata Sanatoria Sismica al momento non quantificabile in termini di onorario professionale e/o di opere eventuali.

In relazione alla possibilità di procedere con una sanatoria edilizia delle difformità riscontrate, si ritiene opportuno che prima della presentazione di eventuale istanza la proprietà prenda contatti con l'Amministrazione competente, al fine di valutare preventivamente le diverse criticità rilevate (urbanistiche, paesaggistiche e relative allo stato dei luoghi). Considerata inoltre la presenza di parti comuni e di interventi che coinvolgono l'intero fabbricato, appare altresì auspicabile la presentazione di un'unica pratica edilizia complessiva, anziché interventi frazionati sulle singole unità, al fine di garantire una valutazione organica dell'intero compendio immobiliare.

Il CTU, pertanto, non può esprimersi sull'esito della sanatoria, né sulla possibilità di sanare singole unità immobiliari isolatamente rispetto alle parti comuni e alle opere oggetto del titolo edilizio originario, trattandosi di valutazioni discrezionali di esclusiva competenza amministrativa.

Con riferimento quantificazione dei costi per una eventuale sanatoria, si precisa quanto segue:

il costo complessivo di un procedimento di sanatoria edilizia/accertamento di conformità/compatibilità paesaggistica/Sanatoria Sismica ecc è costituito da più voci (oblazione/sanzione pecuniaria, pagamento degli oneri concessionari, diritti di segreteria, spese tecniche per la predisposizione degli elaborati progettuali, ecc.); l'ammontare delle somme dovute è strettamente connesso a valutazioni discrezionali dell'Amministrazione, che in sede di istruttoria determina:

- se l'opera sia sanabile o meno;
- se applicare sanzioni, sanzione demolitoria o la fiscalizzazione ex art. 34 DPR 380/2001;
- il valore venale dell'immobile su cui calcolare l'eventuale sanzione pecuniaria;
- gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione eventualmente dovuti;

Oltre che spese relative ad opere edilizie per eventuali sanatorie sismiche, demolizioni opere, ripristini ecc.. Tali elementi non sono predeterminabili con certezza in sede peritale, in quanto dipendono dal momento in cui verrà presentata l'istanza e dalle determinazioni dell'Amministrazione in quella sede.

Alla luce di ciò, ogni tentativo di stima dei costi risulterebbe meramente indicativo e privo di valore tecnico-giuridico.

Per questo motivo, pur avendo approfondito il quadro normativo e urbanistico, non è possibile formulare una stima attendibile dei costi di sanatoria senza che sia stata previamente avviata la relativa procedura presso l'Amministrazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC
Unità Immobiliare posta a Piano Terra di più ampio fabbricato da cui si accede da resede pertinenziale costituita da Ingresso/Soggiorno, Cucina, disimpegno, due camere, due bagni ed altro resede posto su fronte est, comprensiva di locale accessorio esterno ad uso ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 220, Sub. 16, Categoria F4 - Fg. 3, Part. 220, Sub. 21, Categoria F4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 116.779,00

Per la ricerca del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha adottato il criterio di stima sintetico-comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, considerando inoltre condizioni manutentive ecc... I valori di stima e di riferimento presi in esame sono quelli immobiliari di zona dichiarati (consultabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate), quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e quelli del Borsino Immobiliare, rapportati al caso in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC	89,83 mq	1.300,00 €/mq	€ 116.779,00	100,00%	€ 116.779,00
Valore di stima:					€ 116.779,00

Valore di stima: € 116.779,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri professionali di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

Valore finale di stima: € 93.423,20

Valore finale di stima arrotondato: € 95.000,00

Lotto 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC
Unità Immobiliare posta a Piano Terra di più ampio fabbricato da cui si accede da resede pertinenziale costituita da Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, loc.guardaroba e

balcone posto su fronte ovest. Comprensiva di locale accessorio esterno ad uso ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 220, Sub. 17, Categoria F4 - Fg. 3, Part. 220, Sub. 20, Categoria F4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 164.684,00

Per la ricerca del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha adottato il criterio di stima sintetico-comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, considerando inoltre condizioni manutentive ecc... I valori di stima e di riferimento presi in esame sono quelli immobiliari di zona dichiarati (consultabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate), quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e quelli del Borsino Immobiliare, rapportati al caso in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC	126,68 mq	1.300,00 €/mq	€ 164.684,00	100,00%	€ 164.684,00
Valore di stima:					€ 164.684,00

Valore di stima: € 164.684,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri professionali di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

Valore finale di stima: € 156.449,80

Valore finale di stima arrotondato: € 155.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC
Unità Immobiliare posta a Piano Primo di più ampio fabbricato cui si accede mediante resede privato costituito da Ingresso/Soggiorno/Pranzo, Cucina, due camere, disimpegno e due bagni. E' compreso Locale Tecnico posto a piano terra a comune con altra unità immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 220, Sub. 18, Categoria F4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 124.059,00

Per la ricerca del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha adottato il criterio di stima sintetico-comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da

valutare, considerando inoltre condizioni manutentive ecc... I valori di stima e di riferimento presi in esame sono quelli immobiliari di zona dichiarati (consultabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate), quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e quelli del Borsino Immobiliare, rapportati al caso in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC	95,43 mq	1.300,00 €/mq	€ 124.059,00	100,00%	€ 124.059,00
Valore di stima:					€ 124.059,00

Valore di stima: € 124.059,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri professionali di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	18,00	%

Valore finale di stima: € 95.525,43

Valore finale di stima arrotondato: € 95.000,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC
Unità Immobiliare posta a Piano Primo di più ampio fabbricato cui si accede mediante resede privato costituito da Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Cucina, disimpegno, due camere e bagno. E' compreso Locale Tecnico posto a piano terra a comune con altra unità immobiliare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 220, Sub. 19, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 111.774,00

Per la ricerca del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha adottato il criterio di stima sintetico-comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, considerando inoltre condizioni manutentive ecc... I valori di stima e di riferimento presi in esame sono quelli immobiliari di zona dichiarati (consultabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate), quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e quelli del Borsino Immobiliare, rapportati al caso in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC	85,98 mq	1.300,00 €/mq	€ 108.784,00	100,00%	€ 111.774,00
Valore di stima:					€ 111.774,00

Valore di stima: € 111.774,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri professionali di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

Valore finale di stima: € € 106.185,30

Valore finale di stima arrotondato: € 105.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione al Lotto n.1:

Il valore stimato è determinato ipotizzando la conformità urbanistico-edilizia. Tuttavia, si segnala che l'immobile presenta criticità urbanistiche, per le quali non è stato possibile stimare eventuali costi di sanatoria o interventi correttivi. Pertanto, l'effettivo valore economico potrebbe risultare differente al momento di un'eventuale regolarizzazione o alienazione. In definitiva il valore stimato è da intendersi condizionato, in quanto il lotto in oggetto presenta rilevanti criticità urbanistico-edilizie. Pertanto, pur essendo stata determinata la stima sul valore puro dell'immobile, sussiste un rischio per mancata garanzia, non quantificabile in termini economici.

In relazione al Lotto n.2:

Il valore stimato è determinato ipotizzando la conformità urbanistico-edilizia. Tuttavia, si segnala che l'immobile presenta criticità urbanistiche, per le quali non è stato possibile stimare eventuali costi di sanatoria o interventi correttivi. Pertanto, l'effettivo valore economico potrebbe risultare differente al momento di un'eventuale regolarizzazione o alienazione. In definitiva il valore stimato è da intendersi condizionato, in quanto il lotto in oggetto presenta rilevanti criticità urbanistico-edilizie. Pertanto, pur essendo stata determinata la stima sul valore puro dell'immobile, sussiste un rischio per mancata garanzia, non quantificabile in termini economici.

Il valore stimato è determinato ipotizzando la conformità urbanistico-edilizia. Tuttavia, si segnala che l'immobile presenta criticità urbanistiche, per le quali non è stato possibile stimare eventuali costi di sanatoria o interventi correttivi. Pertanto, l'effettivo valore economico potrebbe risultare differente al momento di un'eventuale regolarizzazione o alienazione. In definitiva il valore stimato è da intendersi condizionato, in quanto il lotto in oggetto presenta rilevanti criticità urbanistico-edilizie. Pertanto, pur essendo stata determinata la stima sul valore puro dell'immobile, sussiste un rischio per mancata garanzia, non quantificabile in termini economici.

In relazione al Lotto n.4:

Il valore stimato è determinato ipotizzando la conformità urbanistico-edilizia. Tuttavia, si segnala che l'immobile presenta criticità urbanistiche, per le quali non è stato possibile stimare eventuali costi di sanatoria o interventi correttivi. Pertanto, l'effettivo valore economico potrebbe risultare differente al momento di un'eventuale regolarizzazione o alienazione. In definitiva il valore stimato è da intendersi condizionato, in quanto il lotto in oggetto presenta rilevanti criticità urbanistico-edilizie. Pertanto, pur essendo stata determinata la stima sul valore puro dell'immobile, sussiste un rischio per mancata garanzia, non quantificabile in termini economici.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 10/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lamagna Alessio

**ASTE
GIUDIZIARIE®**
ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure-Elaborati Catastali (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 16/07/2023)



- ✓ N° 3 Altri allegati - TITOLO EDILIZIO (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - ORTOFOTO (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ESTRATTO R.U. (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - FOTO SUB.16-21 (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - FOTO SUB.17-20 (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - FOTO SUB.18 (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - FOTO SUB.19 (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - FOTO ESTERNI (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ Copia Pratica Edilizia D.I.A. n.202/2011(Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ Copia Pratica C.E. in Sanatoria n.477/1993(Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ Estratto Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ Copia Richiesta Documenti Integrativi da Parte del Comune relativamente alla D.I.A. n.202/2011(Aggiornamento al 10/12/2025)
- ✓ Copia Tav. Vincoli Sovraordinati relativa al Regolamento Urbanistico vigente al momento di presentazione della D.I.A. (Aggiornamento al 10/12/2025)
- ✓ Copia Pratica Sismica depositata (Aggiornamento al 10/12/2025)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC
Unità Immobiliare posta a Piano Terra di più ampio fabbricato da cui si accede da resede pertinenziale costituita da Ingresso/Soggiorno, Cucina, disimpegno, due camere, due bagni ed altro resede posto su fronte est, comprensiva di locale accessorio esterno ad uso ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 220, Sub. 16, Categoria F4 - Fg. 3, Part. 220, Sub. 21, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intero complesso edilizio risulta inserito in ambito urbanistico Sub-Sistema dell'Edificato di recente formazione (Art.24.1 del vigente regolamento Urbanistico). Risulta inoltre ricade in zona vincolata ai sensi dell'art.142 c.1 lett."b" del D.lgs. 42/2004 (territori contermini ai laghi).
• **Prezzo base d'asta: € 95.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC
Unità Immobiliare posta a Piano Terra di più ampio fabbricato da cui si accede da resede pertinenziale costituita da Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, loc.guardaroba e balcone posto su fronte ovest. Comprensiva di locale accessorio esterno ad uso ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 220, Sub. 17, Categoria F4 - Fg. 3, Part. 220, Sub. 20, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intero complesso edilizio risulta inserito in ambito urbanistico Sub-Sistema dell'Edificato di recente formazione (Art.24.1 del vigente regolamento Urbanistico). Risulta inoltre ricade in zona vincolata ai sensi dell'art.142 c.1 lett."b" del D.lgs. 42/2004 (territori contermini ai laghi).
• **Prezzo base d'asta: € 155.000,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC
Unità Immobiliare posta a Piano Primo di più ampio fabbricato cui si accede mediante resede privato costituito da Ingresso/Soggiorno/Pranzo, Cucina, due camere, disimpegno e due bagni. E' compreso Locale Tecnico posto a piano terra a comune con altra unità immobiliare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 220, Sub. 18, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intero complesso edilizio risulta inserito in ambito urbanistico Sub-Sistema dell'Edificato di recente formazione (Art.24.1 del vigente regolamento Urbanistico). Risulta inoltre ricade in zona vincolata ai sensi dell'art.142 c.1 lett."b" del D.lgs. 42/2004 (territori contermini ai laghi).
• **Prezzo base d'asta: € 95.000,00**

LOTTO 4



• **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC

Unità Immobiliare posta a Piano Primo di più ampio fabbricato cui si accede mediante resede privato costituito da Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Cucina, disimpegno, due camere e bagno. E' compreso Locale Tecnico posto a piano terra a comune con altra unità immobiliare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 220, Sub. 19, Categoria F4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intero complesso edilizio risulta inserito in ambito urbanistico Sub-Sistema dell'Edificato di recente formazione (Art.24.1 del vigente regolamento Urbanistico). Risulta inoltre ricade in zona vincolata ai sensi dell'art.142 c.1 lett."b" del D.lgs. 42/2004 (territori contermini ai laghi).

- **Prezzo base d'asta: € 105.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 148/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 220, Sub. 16, Categoria F4 - Fg. 3, Part. 220, Sub. 21, Categoria F4	Superficie	89,83 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in stato di degrado dovuto principalmente allo stato di abbandono, si rileva presenza di umidità ed infiltrazioni. L'unità immobiliare risulta da ultimare, sono infatti da completare le opere impiantistiche, mancano i sanitari nei bagni e le porte interne. Il ripostiglio esterno risulta privo di porta di ingresso ed in stato di abbandono.		
Descrizione:	Unità Immobiliare posta a Piano Terra di più ampio fabbricato da cui si accede da resede pertinenziale costituita da Ingresso/Soggiorno, Cucina, disimpegno, due camere, due bagni ed altro resede posto su fronte est, comprensiva di locale accessorio esterno ad uso ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 220, Sub. 17, Categoria F4 - Fg. 3, Part. 220, Sub. 20, Categoria F4	Superficie	126,68 mq
Stato conservativo:	Sia l'unità ad uso abitativo che il ripostiglio esterno risultano in discrete condizioni manutentive.		
Descrizione:	Unità Immobiliare posta a Piano Terra di più ampio fabbricato da cui si accede da resede pertinenziale costituita da Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, loc.guardaroba e balcone posto su fronte ovest. Comprensiva di locale accessorio esterno ad uso ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 3 - Appartamento

Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 220, Sub. 18, Categoria F4	Superficie	95,43 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in stato di degrado dovuto principalmente allo stato di abbandono e risulta da ultimare. Sono infatti da completare le opere impiantistiche, mancano pavimenti e rivestimenti, i sanitari nei bagni e le porte interne. Il locale tecnico a comune risulta privo di porta di ingresso ed in stato di abbandono.		
Descrizione:	Unità Immobiliare posta a Piano Primo di più ampio fabbricato cui si accede mediante resede privato costituito da Ingresso/Soggiorno/Pranzo, Cucina, due camere, disimpegno e due bagni. E' compreso Locale Tecnico posto a piano terra a comune con altra unità immobiliare.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.000,00
Bene N° 4 - Appartamento

Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 220, Sub. 19, Categoria F4	Superficie	83,68 mq
Stato conservativo:	L'unità ad uso abitativo risulta in discrete condizioni manutentive. Il locale tecnico a comune risulta privo di porta di ingresso ed in stato di abbandono.		
Descrizione:	Unità Immobiliare posta a Piano Primo di più ampio fabbricato cui si accede mediante resede privato costituito da Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Cucina, disimpegno, due camere e bagno. E' compreso Locale Tecnico posto a piano terra a comune con altra unità immobiliare.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		